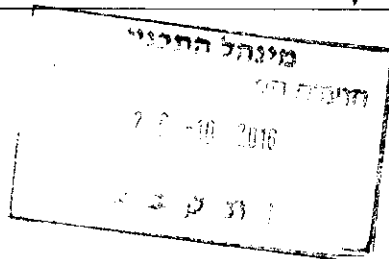


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20418

אזור מגורים וקהילה בקיבוץ מרחביה



מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>20418/18.7.16</p>	
<p>20418/2308</p> <p>29-11-2016</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. חברי קיבוץ מרחביה יזמו הכנת תכנית מפורטת שתאפשר התאמת התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים ביישוב ולשינוי הדרמטי באופי הישוב הקיבוצי, העליה ברמת המינוע והצורך להגדיר אזורי בניה לבנים ולצמיחה דמוגרפית.

2. תכנית מפורטת העוסקת בעיקר בנושאים הבאים :

- א. תכנון מפורט של אזור המגורים והקהילה של קיבוץ מרחביה, בהתאם לתכנית ג/16679.
- ב. תכנון מתחמים ומגרשים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" ומרביתם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
- ג. בנית שלד תחבורתי המותאם ליישוב באופיו החדש המבוסס על טבעת תנועתית סביב אזור השימושים הציבוריים ומתחברת גם לכביש הכניסה ולשכונת ההרחבה וטבעת נוספת, המתחברת לטבעת האזור הציבורי ולכביש הכניסה, סביב אזור המגורים.
- ד. בחינת והגדרה מחודשת של צרכי הישוב כולו (כולל שכי ההרחבה) בשטחי ציבור, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ושטחים לשימושים אזרחיים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.

סה"כ בשטח הקיבוץ בתחום הקו הכחול שבתוכנית זו : 262 יח"ד.

סה"כ בתחום הקיבוץ (יחד עם שכונת ההרחבה 138 יח"ד מחוץ לקו הכחול של תוכנית זו) :

400 יח"ד.

הגדרת אזור מגורים מיוחד, בשני מתחמי אזור מגורים א1, מוצעות 100 יח"ד קטנות

(עד 55 מ"ר כ"א).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אזור מגורים וקהילה בקיבוץ מרחביה.</p> <p>20418/ג</p> <p>396.49 דונם</p> <p>• תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>23.08.2016 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• תכנית הקובעת בחלק מתחומה הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה בחלק מתחום התוכנית</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שם התכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.1</p> <p>שטח התכנית</p> <p>1.2</p> <p>מהדורות</p> <p>1.3</p> <p>סיווג התכנית</p> <p>1.4</p>
--	---	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	229100
		קואורדינטה Y	723200

1.5.2 תיאור מקום
 התוכנית חלה על אזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה, הנמצא מזרחית לעפולה. ממערב ומדרום לתוכנית עובר תוואי כביש 71, ממזרח לתוכנית נמצא מושב מרחביה, מצפון לתוכנית נמצאת שכונת רובע יזרעאל של עפולה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות

נפה יזרעאל קיבוץ מרחביה

יישוב שכונה רחוב מספר בית
 לא רלוונטי
 לא רלוונטי
 לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16788	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	6, 5
16789	• מוסדר	• חלק מהגוש	31, 37, 39-41	25, 33, 38, 43, 44
16814	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	12
16815	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

עפולה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.7.2007	י.פ. 5696	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ 2/9. קיבוץ מרחביה נמצא בשטח ישוב כפרי קהילתי	• כפיפות	תמ"מ 2/9
9.7.2006		תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תת"ל 13/6 2.	• כפיפות	תת"ל 2 13/6
18.6.1987	י.פ. 3461	תוכנית זו גוברת על תכנית מש"צ 1.	• שינוי	מש"צ 1
23.11.2000	י.פ. 4935	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/11304.	• שינוי	ג/11304
10.12.1998	י.פ. 4710	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9199 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/9199
20.4.2004	י.פ. 5290	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מק/יז/03/11304 ממשיכות לחול.	• שינוי	מק/יז/03/11304
08.06.2005	י.פ. 5403	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/13840.	• כפיפות	ג/13840
13.1.2010	י.פ. 6047	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מק/יז/07/11304 ממשיכות לחול.	• שינוי	מק/יז/07/11304
16.07.2012	י.פ. 6446	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/17916 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/17916
06.04.2011	י.פ. 6221	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 13ב'.	• כפיפות	תת"ל 13ב'
06.06.2013	י.פ. 6605	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17251.	• כפיפות	ג/17251
22.10.2015	י.פ. 7132	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/16679 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/16679

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ערן מבל	23/08/2016	---	34	---	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ערן מבל	23/08/2016	1	---	1:1250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ערן מבל	23/08/2016	---	1	---	• מחייב	טבלה 1 - מתחמי בניה (חלק מהוראות התכנית)
	ועדה מחוזית	ערן מבל	23/08/2016	---	1	---	• מנחה	טבלה 2 - טבלת מגרשים מבונים בבניה מעל 148 מ"ר עיקרי במעמד מתן תוקף לתוכנית. (חלק מהוראות התכנית)
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	09/11/2014	1	---	1:1250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מגיש התכנית				קיבוץ מרחביה	570000703	קיבוץ מרחביה 19100	04-6598713		04-6598713	benyan@merchavia.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל				קיבוץ מרחביה	570000703	קיבוץ מרחביה 19100	04-6598713		04-6598713	benyan@merchavia.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות מקרקעי ישראל	500101761	מלון פלאזה, רח' כרמל פינת חרמון, נצרת עלית 17105 ת.ד. 580	04-6558211		04-6558213	
• בעלים	פרטיים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	052196821	30444			קק"ל 4, קריית טבעון 36082	04-9835146	050-5268746	04-9833704	eran@mebelarch.co.il
• מודד	מודד מוסמך		640	מודדי טבעון		רמת ישי, ת.ד. 792 מיקוד 30095	04-9835292	054-3049042	04-9931277	modeday@netvision.net.il
• יועץ תנועה	מהנדס	008068371	10733			ת.ד. 152 תל חנן	04-8210408		04-8213040	kahaner@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מב"צ	מבנים ומוסדות ציבור

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. תכנון מפורט של אזור המגורים והקהילה של קיבוץ מרחביה בהתאם לתכנית מתאר ג/16679.
2. דיוק בגבולות המתחמים והנחייה לגבולות למגרשים חדשים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הנחייה לחלוקה מפורטת של מגרשים לבתי המגורים הקיימים וחלוקת מתחמים למגרשי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
2. הגדרת מגרשים חדשים למגורים בתחום תכנית המתאר של הישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

396.49	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 5000 מ"ר של יח"ד קטנות ובמצב מוצע שטח עיקרי של 9 מגרשים ששטחם עיקרי מעל 148 מ"ר.		44186	13214-	57400	מ"ר	מגורים
כולל 100 יח"ד קטנות.		362	0	362	מס' יח"ד	
		100	0	100	מס' יח"ד	מגורים יח"ד קטנות
כולל זכויות מיעוד מבי"צ. בנוסף 1609 מ"ר – 50% מיעוד מסחר, תעסוקה ומבי"צ לאחר הפחתה של 150 מ"ר למסחר (חלק יחסי מאושר ביעוד למסחר מתוך 500 מ"ר בכל היעוד בקיבוץ). 658 מ"ר מיעוד מבי"צ ומשרדים – 50% מהזכויות לאחר הפחתה של 500 מ"ר למסחר. במצב מוצע התוסף 157 מ"ר – 50% מיעוד מסחר, תעסוקה ומבי"צ מתא שטח 603 (570 מ"ר).		15745	102+	15643	מ"ר	מבני ציבור
658 מ"ר מיעוד מבי"צ ומשרדים, לאחר הפחתה של 500 מ"ר למסחר. 1609 מ"ר – 50% מיעוד מסחר, תעסוקה ומבי"צ לאחר הפחתה של 150 מ"ר למסחר (חלק יחסי מאושר ביעוד למסחר מתוך 500 מ"ר בכל היעוד בקיבוץ). במצב מוצע התוסף 157 מ"ר – 50% מיעוד מסחר, תעסוקה ומבי"צ מתא שטח 603 (570 מ"ר).		2424	157+	2267	מ"ר	תעסוקה
בכל הקיבוץ מאושרים 1000 מ"ר למסחר ביעוד מבי"צ ומשרדים וביעוד מסחר, תעסוקה ומבי"צ. שטח המסחר בסעיף 2.3 בתכנית הנוכחית הינה נגזרת משטח היעוד 'מסחר, תעסוקה ומבי"צ היחסי הכלול בתכנית.		650	0	650	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 19), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מבנים לשימור	תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עתיקות	מתחם לשימור נופי	מגבלות בניה		
----	28-A42 44-A45	----	----	28-98	מגורים
----	202-206, 106 211-212 278, 275-276	----	274 276-279,	101-126, 201- 279	מגורים א
----	650-651	----	----	650-651	מגורים א1
611	613-, 610-611 614	----	----	610-611 613-614	מבנים ומוסדות ציבור
----	708-709 760, 754-756 775, 762-769 777	----	777-778	700-786	שטח ציבורי פתוח
----	----	----	----	890-897	פרטי פתוח
----	902-903	----	----	900-907	דרך מאושרת
----	962-963, 953	----	----	950-965	דרך מוצעת
----	808, 805-806	808	808	800-810	שביל
----	852-860, 878, 875-876	----	----	850, 852-878	חניון
----	1000-1002	----	1000-1002	1000-1002	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת
----	600	----	----	600	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
602	604, 601-602	----	603	601-604	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים מהתשריט

מצב מוצע			מצב קיים		
ימוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית	ימוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	62.96	15.88%	מגורים א'	99.89	25.19%
מגורים א'	41.53	10.48%	מגורים א'1	36.63	9.24%
מגורים א'1	30.44	7.68%	מבני משק	4.84	1.22%
מבנים ומוסדות ציבור	15.02	3.79%	מבנים ומוסדות ציבור	24.32	6.13%
שטח ציבורי פתוח	67.37	17.00%	שטח ציבורי פתוח	69.29	17.48%
פרטי פתוח	0.29	0.07%			
דרך מאושרת	74.07	18.69%	ספרט ונופש	22.80	5.75%
דרך מוצעת	2.24	0.57%	דרך מאושרת	69.09	17.43%
שביל	7.69	1.94%	דרך משניבת	6.00	1.51%
חניון	7.16	1.81%	שביל	6.91	1.74%
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8.69	2.19%	חניון	17.08	4.31%
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	76.02	19.18%	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	26.57	6.70%
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	2.90	0.73%	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	9.77	2.46%
סה"כ שטח התוכנית	396.38	100%	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	3.30	0.83%
			סה"כ שטח התוכנית	396.49	100%

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ("אזור מגורים א'" בתוכנית מאושרת)
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים.
ב.	מחסנים דירתיים.
ג.	חניות מקורות למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון תוספת מחייב הצגת עיצוב אדריכלי לכל הבניין על ידי אדריכל אחד, ושמירה על אחידות של חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p> <p>2. גגות רעפים:</p> <p>א. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. לא יותרו חצאיות רעפים סביב גג שטוח. דודי מים חמים יותקנו בתוך חלל הגג. קולטי השמש יונחו על שיפוע הגג.</p> <p>ב. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p>3. פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי דין. שטח הפרגולה יחושב עפ"י דין, או מתוך סך כל הזכויות המותרות בתכנית.</p> <p>4. מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.</p> <p>ב. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.</p> <p>ג. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>5. עליות גג: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי דין.</p> <p>6. מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>7. חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי</p>

<p>להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>9. שלטי פרסומת: יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית בתאום עם הקיבוץ/ועדה מקומית.</p> <p>10. קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>11. זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>		
<p>1. מס. קומות בבנין:</p> <p>א. לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות.</p> <p>ב. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ג. מרתף לא יחשב כקומה.</p> <p>2. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בתחום קוי הבנין, ומעבר להם על-פי חוק התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>3. גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>א. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.</p> <p>ב. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>	<p>ב. מגבלות בניה לגובה</p>	
<p>1. חניות: בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות התכנית.</p> <p>2. גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל- 1.2 מ'.</p> <p>3. פיתוח:</p> <p>א. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.</p> <p>ה. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח</p>	<p>ג. הוראות פיתוח</p>	

ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.		
מגורים א ("אזור מגורים א" בתוכנית מאושרת)		4.2
	שימושים	4.2.1
	בתי מגורים.	א.
	מחסנים דירתיים.	ב.
	חניות מקורות למגורים.	ג.
	הוראות	4.2.2
<p>1. תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון תוספת מחייב הצגת עיצוב אדריכלי לכל הבניין על ידי אדריכל אחד, ושמירה על אחידות של חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p> <p>2. גגות רעפים:</p> <p>א. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיוור שבמבנה. לא יותרו חצאיות רעפים סביב גג שטוח. דודי מים חמים יותקנו בתוך חלל הגג. קולטי השמש יונחו על שיפוע הגג.</p> <p>ב. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p>3. פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי דין. שטח הפרגולה יחשב עפ"י דין או מתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית.</p> <p>4. מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.</p> <p>ב. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.</p> <p>ג. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>5. עליות גג: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי דין.</p> <p>6. מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>7. חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד.</p>	עיצוב אדריכלי	א.

<p>המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>9. שלטי פרסומת: יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית בתאום עם הקיבוץ/ועדה מקומית.</p> <p>10. קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>11. זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p>		
<p>1. מס. קומות בבנין:</p> <p>א. לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>ב. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ג. מרתף לא יחשב כקומה.</p> <p>2. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בתחום קוי הבנין, ומעבר להם על-פי חוק התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>3. גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>4. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ' (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.</p> <p>5. גגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>	<p>1. מגבלות בניה לגובה</p>	
<p>1. חניות: בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות התכנית.</p> <p>2. גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל- 1.2 מ'.</p> <p>3. פיתוח:</p> <p>א. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.</p> <p>ה. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח</p>	<p>2. הוראות פיתוח</p>	

ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.		
מתחם 42 (תאי שטח 274, 276-279) נמצא בתחום מגבלות בניה של מתחם לשימור ויחולו עליו הוראות תכנית שימור ג/17916.	מגבלות בניה	3.
אזור מגורים 1א		4.3
שימושים		4.3.1
יחידות דיור קטנות (עד 55 מ"ר) לצורך קליטה ואכלוס זמני של משפחות, בנים, הורים של משפחות חברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים. יחידות דיור אלה לא נספרות במניין יחידות הדיור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35, ותבואנה בנוסף להן. מיקומן יהיה בשטח המחנה, באזור המגורים של חברי הקיבוץ ובמבנים קיימים.		א.
יח"ד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ.		ב.
יח"ד אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורמים חיצוניים.		ג.
בכל שטח הקיבוץ מספר יחידות הדיור הקטנות לא יעלה על 100.		ד.
הוראות		4.3.2
פיתוח ובינוי באזור מגורים 1א יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.	פיתוח ובינוי	א.

מבנים ומוסדות ציבור		4.4
שימושים		4.4.1
מיועד להקמת מבני שירות, חינוך בריאות, בית סיעודי וכד', מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מוסד ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק, שישמש את תושבי ובאי הישוב. השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.		א.
הוראות		4.4.2
א. תנאי למתן היתר	1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי למגרש כולו. 2. יש להגיש תכנית פיתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 3. הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה.	א.
ב. עיצוב אדריכלי	1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.	ב.
ג. מבנים לשימור	בתא שטח 611 קיים מבנה חדר אוכל המיועד לשימור יכולו עליו הוראות סעיף- 6.12. "הוראות לשימור".	ג.

שטח ציבורי פתוח		4.5
שימושים		4.5.1
גינון, מתקני משחק, פרגולות, ריהוט גן, מקלטים קיימים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.		א.
הוראות		4.5.2
בשטחים הסמוכים לדרך 71, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.		א.
עבור תאי שטח 777-778 עפ"י תוכנית מאושרת ג/17916	מגבלות בניה	ב.

דרך מאושרת		4.6
שימושים		4.6.1
כבישים, מדרכות, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, מעבר תשתיות		א.

4.6.2	הוראות
א.	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
א.	דרכים משולבות, כבישים, מדרכות, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א.	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

4.8	שביל
4.8.1	שימושים
א.	שביל להולכי רגל – מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב קל אישי וקולנועיות, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב (פרט לרכב חרום) למעבר תשתיות.
4.8.2	הוראות
	שימור נופי תא שטח – 808 – קטע שביל להולכי רגל שמסומן לשימור נופי בתשריט – כולל שדרת ברושים לאורך הדרך שחיברה בין קיבוץ מרחביה למושב מרחביה. קטע השביל של השדרה ירוצף ופיתוחו יכלול הסדרי תאורה וגינון. כל שאר ההוראות עפ"י נספח עצים בוגרים שנערך לתוכנית מאושרת ג/16679.
	מגבלות בניה עבור תא שטח 808 עפ"י תוכנית מאושרת ג/17916.

4.9	חניון
4.9.1	שימושים
א.	כבישים, מדרכות, שילוט, גינון, מעבר תשתיות, חניות/שטחי חניה
4.9.2	הוראות
	סימון מיקום החניות במתחמים מרוכזים או בתחום המגרשים הרלוונטיים, יהיה עפ"י נספח תחבורה מנחה - כמות ומיקום החניות יקבע עפ"י אופי הפעילות במבנים.

4.10	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.10.1	שימושים
א.	שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול: 1. שרותי קהילה כגון פעוטונים, משרדי ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית ומחסנים לוגיסטיים, שטחים למשרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכדומה, מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק. 2. שטחי חניה. 3. מתקנים לאצירת אשפה. 4. תחנות טרנספורמציה.
4.10.2	הוראות
א.	1. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת המועצה. 2. תנאי למתן היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת, אשר תפריד בין השימושים השונים. 3. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב

	וכיו"ב.	
ב.	עיצוב אדריכלי	1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.
מתוך יעוד זה ויעוד למסחר, תעסוקה ומבני ציבור בשטח כל הקיבוץ, סה"כ 1,000 מ"ר מותר למסחר.		

4.11	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת
4.11.1	שימושים
	יעוד על פי תוכניות מאושרות עפ"י סעיף 1.6.
4.11.2	הוראות
	יעוד על פי תוכניות מאושרות עפ"י סעיף 1.6.

4.12	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול: 1. שרותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרדי ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית ומחסנים לוגיסטיים, שטחים למשרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכדומה, מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק. 2. שטחי חניה. 3. מתקנים לאצירת אשפה. 4. תחנות טרנספורמציה.
4.12.2	הוראות
א.	הנחיות לשימור מבנים
	כל פעולה נדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים, שיצורף להיתר הבניה. בתא שטח 602 קיים מבנה קולנוע המיועד לשימור יכולו עליו הוראות 6.12 "הוראות לשימור".
ב.	עיצוב אדריכלי
	1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.
ג.	תנאים למתן היתר
	1. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה. 2. תנאי למתן היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת, אשר תפריד בין השימושים השונים. 3. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
ד.	מגבלות בניה
	בתא שטח מס' 603 יחולו הוראות תוכנית לשימור ג/17916. מתוך יעוד זה ויעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בשטח כל הקיבוץ, סה"כ 1,000 מ"ר מותר למסחר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) ⁽¹⁾			מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד ⁽⁵⁾	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי	מס' תא שטח	יעוד		
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
													עיקרי	שרות ⁽⁴⁾				עיקרי	שרות ⁽⁴⁾
⁽⁶⁾ 4	⁽⁶⁾ 3/0	⁽⁶⁾ 3/0	⁽⁶⁾ 5	-	2	8.5	130 מ"ר או 35% ⁽³⁾	2.5	⁽⁹⁾ 156 ⁽⁵⁾	-	196 מ"ר ⁽²⁾ ליח"ד אחת	-	-	48 מ"ר ⁽²⁾	148 מ"ר	250 מ"ר מזערי	28-98	מגורים ⁽⁹⁾	
⁽⁶⁾ 4	⁽⁶⁾ 3/0	⁽⁶⁾ 3/0	⁽⁶⁾ 5	-	2	8.5	130 מ"ר או 35% ⁽³⁾	2.6	⁽⁹⁾ 106 ⁽⁵⁾	-	196 מ"ר ⁽²⁾ ליח"ד אחת	-	-	48 מ"ר ⁽²⁾	148 מ"ר	325 מ"ר מזערי	101-126, 201-280	מגורים א' ⁽⁹⁾	
4	3	3	5	-	2	8.5	20%	3.3	100	-	5,500 מ"ר	-	-	5 מ"ר	50 מ"ר	לפי התשריט	650-651	מגורים א' ⁽¹⁾	
5	5	5	5	-	2	9.5	35%	-	-	60%	-	-	-	5%	55%	לפי התשריט	610-614	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	-	2	9.5	-	-	-	60%	-	-	-	5%	35%	2900 מ"ר	600	⁽⁸⁾ מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
5	1	1	5	-	1	⁽¹⁰⁾ 5.5	-	-	-	10%	-	-	-	1.5%	8.5%	2360 מ"ר	601-604	⁽⁸⁾ מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	⁽¹¹⁾ 5	⁽¹¹⁾ 5	5	-	2	9.5	-	-	-	60%	-	-	-	5%	55%	570 מ"ר	601-604	⁽⁸⁾ מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	-	1	5	-	-	-	-	300 מ"ר ⁽⁷⁾	-	-	-	50 מ"ר	לפי התשריט	700-778	שטח ציבורי פתוח	

- (1) קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים, במגרשים עם בניה קיימת קווי הבניה יהיו על פי המסומן בתשריט. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בנין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה. במידה וישנם פתחים קיימים בקיר שכן צמוד קו 0 במעמד קבלת תוקף לתוכנית זו, תתאפשר תוספת בניה בנסיגה שתאפשר המשך קיום פתח האור/האוויר באישור ועדה מקומית.
- (2) שטחי השירות למגורים יהיו בהיקף של עד 48 מ"ר ויכללו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, תניה 30 מ"ר למגרשים שממוקמים על דרך ולבניה חדשה עבור שני רכבים.
- (3) במגרשים הקטנים מ-350 מ"ר תותר תכסית של 120 מ"ר בלבד. בשאר המגרשים - תותר תכסית של עד 35% משטח המגרש.
- (4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- (5) לפי טבלת מתחמים - טבלה מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית - טבלת פירוט יח"ד במתחמים בהמשך.
- (6) או עפ"י תשריט.
- (7) תותר בניה בהיקף מקסימאלי של 300 מ"ר בכל יעוד הקרקע "שטח ציבורי פתוח".
- (8) ליעוד קרקע מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וליעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בכל שטח הקיבוץ - סה"כ 1,000.0 מ"ר מבונה יותר למסחר.
- (9) כולל מגרשים להחרגה בנושא זכויות בניה - שטח המבונה העיקרי גדול מ-148 מ"ר במעמד מתן תוקף לתוכנית זו. מפורט בנספח טבלה מס' 2 - בסוף מסמך ההוראות. (8 מגרשים ביעוד מגורים, 1 מגרש ביעוד מגורים א')
- (10) תותר קומת גלריה במגבלת הגובה המותר ואחוזי הבניה.
- (11) למסחר ותעסוקה יותר קו בנין צידי - 1 מטר בתנאי שלא יהווה פגיעה חזותית/בריאותית/תחבורתית/סביבתית לשימושים הגובלים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	כל בניה במתחמים החדשים תחייב הגשת תשריט חלוקה ברמת דיוק אנליטית והכנת תכנית בינוי כוללת בקני"מ של 1:250, שתכלול בין השאר התיחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים, פרטי בינוי ופיתוח מחייבים.
ב.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תוכניות לתשתיות (פרטי פיתוח מחייבים - דרכים, שבילים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת) על פי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
ג.	תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.
ד.	<p>א. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור היתרי בניה לתחנת שאיבה לשפכים (חדשה) משותפת לקיבוץ ומושב מרחביה ולצינור סניקה ממנה עד להתחברות למערכת ביוב מאושרת בעיריית עפולה (אם נדרש היתר בניה לצינור סניקה). השלמת ביצוע מערכת ביוב הנדרשת לחיבור שפכי מרחביה למערכת ביוב בעפולה על כל מרכיביה תהיה תנאי למתן אשורי אכלוס לבתים חדשים בישוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאים שבסעיף. - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. ב. בתום 4 שנים ממועד אישור התכנית או אף לפני כן, מעת הפעלת מט"ש חדש של עיריית עפולה, לא ינתנו היתרי בניה מכוחה, אלא לאחר חיבור בפועל של שפכי קבוץ מרחביה למט"ש חדש של עיריית עפולה. - אישור בכתב של תאגיד "מי-נע" שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.

6.2	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3	חניות
א.	<p>החניה תהיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. במגרשים לבניה חדשה שנשענים על דרכים מוטוריות החניה תהיה בתחום המגרש. ב. במגרשים לבניה חדשה אשר מרוחקים מדרכים מוטוריות החנייה תהיה במקבצים עפ"י נספח תנועה מצורף. ג. במגרשים מבוזים החניות תהיינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית. <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה מקורה תותר במגרשים לבניה חדשה בתחום המגרש, בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כסככה מפולשת, לא יותר קירוי חניות במקבצים. 2. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 3. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש. 4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'. 5. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד. 6. שטחי חניה יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות עד 30 מ"ר במניין שטחי השרות.
ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4	תשתיות
-----	--------

<p>א.</p> <p>כללי: התשתיות הקיימות ביישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>1. ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת או שצ"פ, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. ברצועה שרוחבה 2 מ' בין קווי הבניין לגבולות המגרשים, דרך מגרשים סמוכים, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית לצרכי מים ביוב וניקוז.</p>	<p>ב. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת עלידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. מים: אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
---	---

<p>6.5</p> <p>א.</p> <p>ב.</p> <p>ג.</p> <p>ד.</p>	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="282 1304 1309 1961"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מ' התל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' התל		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו			כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת	1 מ'		שנאי על עמוד	3 מ'
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' התל																																			
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'																																			
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'																																			
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																																			
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																																			
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																				
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																																			
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																																			
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																																			
	ארון רשת	1 מ'																																			
	שנאי על עמוד	3 מ'																																			

<p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
---	--

6.6	אשפה
א.	פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7	חלוקה ורישום
א.	תנאי למתן היתר בניה – קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
ב.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8	הפקעות
א.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.9	פיקוד העורף
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10	מבנים קיימים
א.	מבנים קיימים הם מבנים המופיעים בתשריט. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה התואמת לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב.	מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה, וניתן יהיה להמשיך להשתמש בו.
ג.	במגרשי המגורים במגרשים עם בניה קיימת קווי הבניה יהיו על פי המסומן בתשריט. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה

<p>בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה. במידה וישנם פתחים קיימים בקיר שכן צמוד קו 0 במעמד קבלת תוקף לתוכנית זו, תתאפשר תוספת בניה בנסיגה שתאפשר המשך קיום פתח האור/האירור – באישור ועדה מקומית.</p>

6.11 מבנים להריסה	
א.	תנאי להוצאת היתר בניה במתחם/מגרש יהיה: ביצוע הריסה למבנים המסומנים להריסה.

6.12 הוראות לשימור	
המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:	
<ol style="list-style-type: none"> כל פעולה הטעונה אישור מוסד התכנון במבנה לשימור, תחוייב בהגשת תיק תיעוד מבנים על פי מסמך דרישות תיעוד, לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לא תותר הריסת בנין לשימור. הועדה רשאית להתיר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. לא יותר שינויים ותוספות בניה לבנין לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על ידי הועדה המקומית. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה. ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ומסגרות, גגות, צנרת המים והביוב, במערכות חשמל ופיתוח שטח, בהתאם להנחיות מסמך תיק תיעוד והמלצותיו של אדריכל השימור להיתר בניה. 	
הוראות למתחם לשימור:	
<ol style="list-style-type: none"> תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא. על ידי מי שהוכשר לכך מקצועית לאחר התייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת. בתיק התיעוד של המבנה תקבע רמת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בניה ושינויים חיצוניים או פנימיים. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אוטנטיות – בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה. במבנה לשימור מחמיר לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבניין וכו'. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם המועצה לשימור אתרי מורשת. לחילופין, אישור על ידי ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית. 	

6.13 עתיקות	
א.	השטח המסומן בתשריט (3121/0 מרחביה י"פ 4952 מיום 16.1.2001) הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו

	עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.14	שמירה על עצים בוגרים
א.	יבוצע על פי הוראות תכנית ג/16679, סעיף 6.18 ונספח עצים המצורף לתכנית המתאר.
6.15	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
א.	תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית
ב.	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים) מיום 23 ביוני 2008.
ג.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	תשתיות עבור מתחמים 31, 34	א. במתחמים בהם אין גישה עם רכב, תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח החניון הסמוך והשצ"פ התוחם אותו.
שלב ב'	תשתיות עבור מתחמים 01, 02, 13 חלקי (מגרשים 218, 217, 216, 219) עבור מתחם 14 חלקי (מגרשים 213, 214, 215) ועבור מתחמים 15, 38, 39, 40, 41, 42	ב. יש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים, פינוי פסולת עודפי הבנייה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים, מילוי של חציבות בגבולות המגרשים ובצדי הכבישים והדרכים, לפני אכלוס המבנים.
שלב ג'	תשתיות עבור מתחמים 08, 09, 10, 11, 12, 13 חלקי (מגרשים 223, 224, 225, 226, 227) ועבור מתחם 14 חלקי (מגרשים 220, 221, 222)	ג. יש לסיים בתוך 6 חודשים ממועד אכלוס המבנים את יתר עבודות הפיתוח, כולל בניית החניות והריצופים, צמחייה ורשת השקיה.
		ד. כל עוד לא בוצעו כל הדרכים המוצעות בפועל, לא ניתן לבטל דרכים קיימות המשמשות לנגישות באותו המתחם.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/8/2016	קיבוץ מרחביה 570000703	קיבוץ מרחביה ח.פ.	570000703	קיבוץ מרחביה	מגיש התוכנית
30/8/2016	קיבוץ מרחביה 570000703	קיבוץ מרחביה ח.פ.	570000703	קיבוץ מרחביה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				רשות מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
	לא לחתימות			פרטיים	בעלי עניין בקרקע לא לחתימות
24/08/2016	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערן בע"מ 2261800 רחוב הירוק 4 טל: 04-9235144		052196821	ערן מבל	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: עפולה		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		• שמירת מקומות קדושים		
	• בתי קברות			
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	1.1	שם התוכנית	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		מחוז	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
-------------	------------	------	----	----

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה, נספח ניקוז		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20418 ששמה תכנית מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>
א. משה מרין-מודדי טבעון	מודד
ב. עמירם כהנר	מהנדס כבישים
	נספח תנועה וחניה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
ח.פ. 2281900
רח' השוק 4 ת"ש טבעון
טל: 04-9935146

חתימת המצהיר

24/08/2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

אני החתום מטה עמירם כהנר (שם), מספר זהות 008067371 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20418/ג ששמה תכנית מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת כבישים ויש בידי תעודה מטעם מלני הטלני (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10733 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

27.5.2015
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20418

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

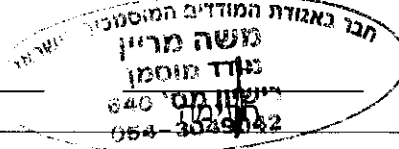
- מדידה גרפית.
 קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

24/7/16

תאריך



640

מספר רשיון

משה מרין

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

_____ חתימה

640

מספר רשיון

משה מרין

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

נספח טבלה מס' 1: טבלת יח"ד מגורים עפ"י מתחמים

צפיפות יח"ד לדונם	סה"כ יח"ד	מס. יח"ד חדשות	מס. יח"ד קיימות	שטח ד'	מתחם
2.8	2	2	0	0.703	1
2.6	14	14	0	5.367	2
2.3	8	0	8	3.422	3
2.7	8	0	8	2.994	4
2.8	8	0	8	2.821	5
2.5	6	0	6	2.428	6
2.5	2	0	2	0.815	7
2.3	4	4	0	1.756	8
2.4	5	5	0	2.083	9
2.3	3	3	0	1.277	10
2.3	7	7	0	3.025	11
2.3	7	7	0	3.021	12
2.3	9	9	0	3.942	13
2.3	6	6	0	2.604	14
2.3	10	10	0	4.323	15
2.2	4	1	3	1.813	16
2.3	5	1	4	2.154	17
2.3	3	0	3	1.297	18
2.4	4	0	4	1.642	19
2.3	3	0	3	1.317	20
2.3	4	0	4	1.711	21
2.4	3	0	3	1.274	22
2.7	6	0	6	2.251	23
2.5	3	0	3	1.195	24
2.5	6	0	6	2.44	25
2.3	4	0	4	1.76	26
2.5	8	0	8	3.158	27
2.3	3	0	3	1.291	28
2.6	8	0	8	3.048	29
2.5	3	0	3	1.211	30
2.1	3	1	2	1.402	31
2.2	6	2	4	2.68	32

2.3	12	0	12	5.295	33
2.0	1	1	0	0.502	34
2.5	9	0	9	3.639	35
2.5	18	0	18	7.125	36
2.5	14	0	14	5.568	37
2.9	12	12	0	4.003	38
2.8	4	4	0	1.406	39
2.9	6	6	0	2.092	40
2.8	4	4	0	1.405	41
2.8	7	7	0	2.538	42

262	106	156	105.798	סה"כ
------------	------------	------------	----------------	-------------

נספח טבלה מס' 2: מגרשים ששטחם העיקרי המבונה גדול מ- 148 מ"ר במעמד מתן תוקף לתוכנית זו.

מס' מגרש	שטח עקרי	שטח שירות	סה"כ זכויות
28c	228	12	240
73b	228	12	240
84b	228	12	240
92b	208	12	220
67b	208	12	220
35a	168	28	196
83a	158	38	196
85a	163	33	196
258	153	43	196